

L.S.,

In de afsluitende paragraaf van de RJ uiting 2018-5 nodigt u uit om te reageren op RJ uiting 2018-5. Middels deze mail wil ik u attenderen op de gevolgen die deze wijziging inzake het activeren van groot onderhoud heeft op de woningcorporatie sector.

Na het lezen van de RJ uiting onderken ik de volgende, mijns inziens, ongewenste effecten:

- Winst-en-verliesrekening geeft geen goed beeld van de activiteiten van de corporatie. Groot onderhoud dient geactiveerd te worden, hierdoor worden activiteiten die tot op heden veelal als onderhoud worden gezien geactiveerd. Ik denk hierbij aan het vervangen van keukens en badkamers waarvan de toezichthouder middels de handleidingen van de dVi en dPi heeft aangegeven deze in de onderhoudsuitgaven te verwachten, om nog af te zien van een schilderbeurt eens in de 5 a 8 jaar. Bij toepassing van de gewijzigde richtlijn 212 zullen nagenoeg alle onderhoudsactiviteiten geactiveerd worden, met uitzondering van reparatieonderhoud en basic mutatieonderhoud, waardoor de WenV nog nauwelijks onderhoudskosten laat zien hetgeen niet in lijn is met de werkelijkheid. De post Overige waardeveranderingen zal daar tegenover fors toenemen. Corporaties mogen niet afschrijven over de historische kostprijs, waardoor de oude onderdelen voor de oorspronkelijke waarde op de balans staan op het moment dat ze worden vervangen en op dat moment dus volledig worden afgeboekt. Hierdoor geeft de WenV de indruk dat er uitsluitend onrendabele investeringen worden gedaan.
- Prospectieve werking geeft in de toekomst rare weergave van het oorspronkelijk actief. Corporaties hebben woningen vaak al decennia in bezit. De oorspronkelijke aanschafwaarde is soms niet hoger dan € 10.000 per woning. Als aan zo'n actief groot onderhoud wordt verricht kan de vreemde situatie ontstaan dat de waarde van het groot onderhoud dat als indicatie dient voor de oude waarde van het vervangende onderdeel een hogere waarde heeft dan het gehele oude actief, waardoor het casco tegen een negatieve waarde op de balans zou komen te staan.
- Ratio ICR wordt beïnvloed. Doordat al het groot onderhoud geactiveerd wordt en de oude waarde wordt afgeboekt worden de onderhoudsuitgaven lager weergegeven. Gevolg is dat de operationele kasstroom hoger wordt weergegeven. Hierdoor verliest deze ratio zijn waarde voor de toezichthouder. Hierbij komen de volgende vragen bij mij op: past de toezichthouder de norm voor de ratio hier op aan? Gaat de toezichthouder voorschrijven dat in de verantwoording aan de toezichthouder de onderhoudskosten gecorrigeerd worden zodat bepaalde onderhoudsactiviteiten in die verantwoording wel weer gezien worden als onderhoud?
- Bepaling beleidswaarde niet (meer) af te leiden uit Winst-en-Verliesrekening. In het handboek marktwaarde peildatum 31-12-2018 is de wijze beschreven waarop corporaties invulling moeten geven aan het actuele waarde begrip. Ook is hierin beschreven hoe men de beleidswaarde – de basis voor de Loan to Value ratio – dient te bepalen. Hierin is opgenomen dat ten behoeve van de bepaling van de eigen onderhoudslasten primair aansluiting gezocht dient te worden bij hetgeen is opgenomen in de laatste jaarrekening. U zult begrijpen dat door het activeren van het onderhoud de onderhoudskosten uit de jaarrekening geen basis meer kunnen zijn voor de in te rekenen onderhoudskosten. Ook hier is het de vraag welke extra administratieve lasten de toezichthouder de sector op zal leggen om de beleidswaarde een reële invulling te kunnen geven.

- Toename van administratieve lasten.
Naast bovengenoemde extra administratie staan corporaties aan de vooravond van grote investeringen in het kader van duurzaamheid. De markt vraagt om extra woningen en om verduurzaming van het bestaande bezit. Activering van groot onderhoud brengt met zich mee dat corporaties alle investeringen in meerdere componenten dienen te splitsen. Hierbij is het veelal niet eenvoudig om deze kosten op een zuivere wijze te splitsen in de verschillende componenten.
- Onduidelijkheid over de benodigde componenten.
Vanuit de richtlijn 212 is onduidelijk welke componenten minimaal benodigd zijn. Zonder nadere voorschriften leidt dit tot ellenlange discussies met controlerend accountants over de activering. Zo even snel denk ik aan ten minste de volgende componenten: grond, casco, verwarmingsinstallaties, overige installaties, dak, kozijnen, keuken, badkamer. Maar hier zou je zomaar ook nog balkonhekken, elektrische installatie et cetera aan toe kunnen voegen.

Ik hoop dat ik hiermee een verheldering heb gegeven van hetgeen op de corporatiesector af komt, dit terwijl de sector waardeert op actuele waarde en de historische kostprijs slechts de basis is voor het bepalen van de herwaarderingsreserve. Aanvullende regelgeving of guidance voor de sector lijkt hard nodig, zeker nu de richtlijn al over enkele weken zijn intrede doet.

Met vriendelijke groet,

Roel Giezen
Vanberkel Professionals